



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г. Батайск

348880 Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, 189 тел: 6-14-16, 5-84-51 e-mail: arbpromkt@yandex.ru
ИНН: 6141010549 КПП: 614101001 р/с 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ
Кор. счет 30101810600000000602 БИК 046015602

Заказчик: Милованов Дмитрий Леонидович

Проектное предложение по внесению изменений
в вид разрешенного использования земельного
участка, расположенного в территориальной зоне Ж.2
"Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3
этажа (Ж.2)", имеющего вид разрешенного
использования: "Индивидуальное жилищное
строительство" на вид использования:
"Деловое управление" (4.1)
с кадастровым номером 61:46:0012002:515 по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск, ул. К. Цеткин, участок 104

Проектная документация

207/2023 – АР

2023 г.



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г. Батайск

348880 Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, 189 тел: 6-14-16, 5-84-51 e-mail: arbpromkt@yandex.ru
ИНН: 6141010549 КПП: 614101001 р/с 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ
Кор. счет 30101810600000000602 БИК 046015602

Проектное предложение по внесению изменений
в вид разрешенного использования земельного
участка, расположенного в территориальной зоне Ж.2
"Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3
этажа (Ж.2)", имеющего вид разрешенного
использования: "Индивидуальное жилищное
строительство" на вид использования:
"Деловое управление" (4.1)
с кадастровым номером 61:46:0012002:515 по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск, ул. К. Цеткин, участок 104

Проектная документация

Директор МП "АПБ"

А.М. Шепелев

Начальник отдела

О.П. Семеренко

Заказчик

Д.Л. Милованов

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №

4. Пояснительная записка

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", данный участок расположен в зоне Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

Зона Ж.2. установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. К. Цеткин, участок 104 расположен в западной части города, в квартале сложившейся застройки.

• Площадь земельного участка составляет 1786.00 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0012002:515

Вид разрешенного использования: "Для индивидуального жилищного строительства" (2.1).

Земельный участок ограничен:

с севера – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012002:16, адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. К. Цеткин, 102, площадью 759.00 м2, разрешенное использование – Для эксплуатации жилого дома;

с востока – ул. К.Цеткин;

с юга – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012002:13, адрес: Ростовская обл, г. Батайск, ул. Гайдаш, 80/ ул. К. Цеткин, 106, площадью 315.00 м2, разрешенное использование – в целях эксплуатации индивидуального жилого дома;

– земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012002:516, адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Гайдаш, участок 80-а, площадью 34.00 м2, разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство;

– земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012002:536, адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Гайдаш, участок 82, площадью 320.00 м2, разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство;

с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012002:1104, адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Гайдаш, 84, площадью 400.00 м2, разрешенное использование – под застройку жилого дома.

Проектное предложение разработано с целью внесения изменений в вид разрешенного использования земельного участка на условно-разрешенный вид использования земельного участка:

"Деловое управление" (4.1).

На земельном участке предполагается строительство одноэтажного здания общественного назначения (офисы), с габаритными размерами 12.00х27.00 м.

Площадь застройки – 290.00 кв.м.

Основные входы в здание предполагаются со стороны ул. К.Цеткин. Дополнительные входы – с дворовой территории данного земельного участка.

Парковочные места (9 машина-мест) располагаются на земельном участке на дворовой территории.

Предусмотреть благоустройство земельного участка и прилегающей к нему территории:

– посев газонов (из многолетних трав), на территории земельного участка;

– тротуары для пешеходов выполнить из цветной тротуарной плитки;

– выполнить систему организованного водоотвода территории земельного участка, отвод

поверхностных вод с участка осуществлять в соответствии с СП 32.13330 и СП 4.2.13330.2011.

Расчет количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка (в соответствии с ПЗЗ Муниципального образования "Город Батайск"

от 27.08.2009г. № 358, изменения Решение Думы № 91 от 16.12.2020 г.).

С общая здания ≈ 530.00 кв.м.

код 4.1 Деловое управление (коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании)

– 1 машино-место на 60 кв.м. общей площади.

530 /60 = 8.8 машино-мест – по расчету > 9 машино-мест (располагаются на территории земельного участка) + 1 машино-место (для МГН), располагаются на прилегающем земельном участке из состава земель в муниципальной собственности (Согласно ст. 15 Федерального закона от 24.11.1995 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» на всех парковках общего пользования, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, мест отдыха, должно выделяться не менее 10 % мест, но не менее одного места, для бесплатной парковки транспортных средств инвалидов).

207/2023 – АР

Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки застройки застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж.2)", имеющего вид разрешенного использования "Индивидуальное жилищное строительство" на вид использования "Деловое управление" (4.1) по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. К. Цеткин, участок 104

Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка

Общие данные (продолжение)



Архитектурно-планировочное бюро г. Батайск

207/2023 – АР

Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки застройки застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж.2)", имеющего вид разрешенного использования "Индивидуальное жилищное строительство" на вид использования "Деловое управление" (4.1) по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. К. Цеткин, участок 104

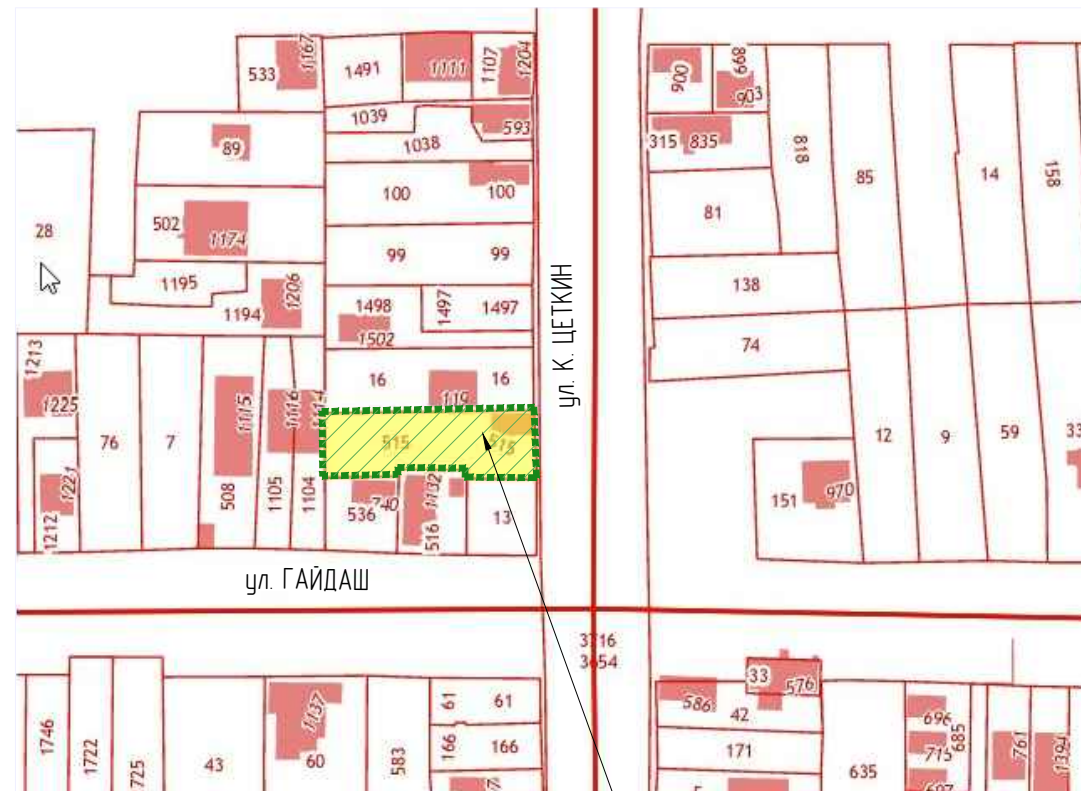
Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка

Общие данные (окончание)




Архитектурно-планировочное бюро г. Батайск

Фрагмент плана кадастрового квартала
(Источник – <http://pk5.rosreestr.ru/>)

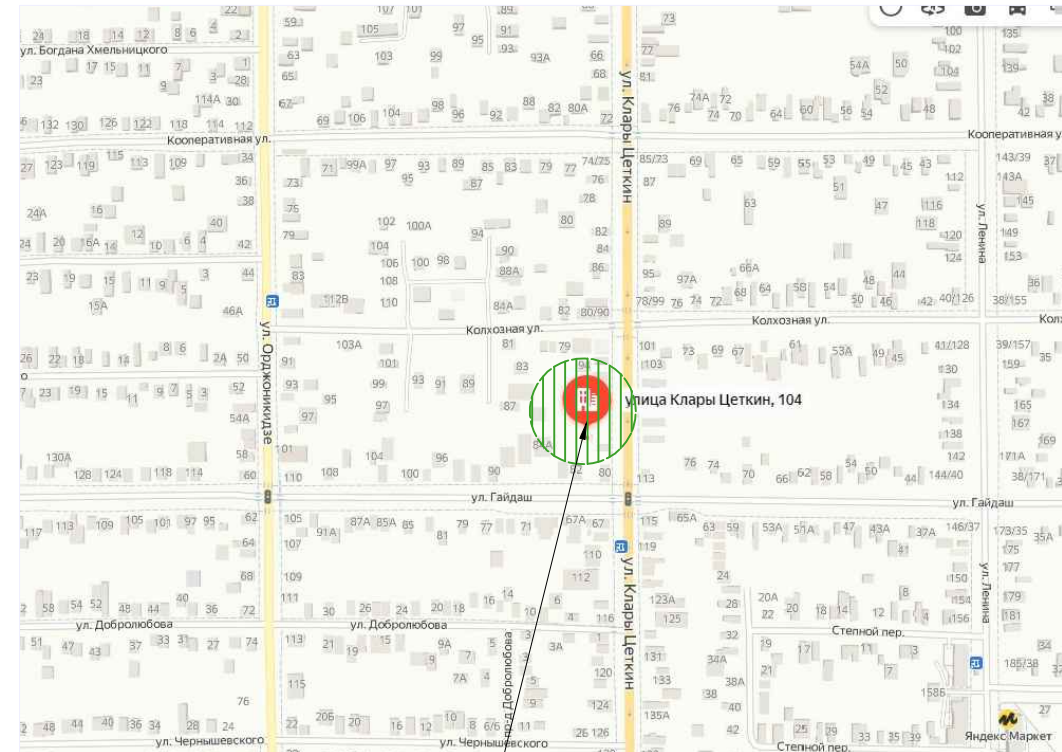


Ростовская обл., г. Батайск,
ул. К. Цеткин, участок 104

Кадастровый номер – 61:46:0012002:515
Площадь земельного участка – 786 кв.м

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам.инф. №
Кадастровый номер – 61:46:0012002:515 Площадь земельного участка – 786 кв.м		
Изм.	Кол.изм.	Лист
Подпись	Подп.	Дата
		12.2023
207/2023 – AP		
Лист		
5		

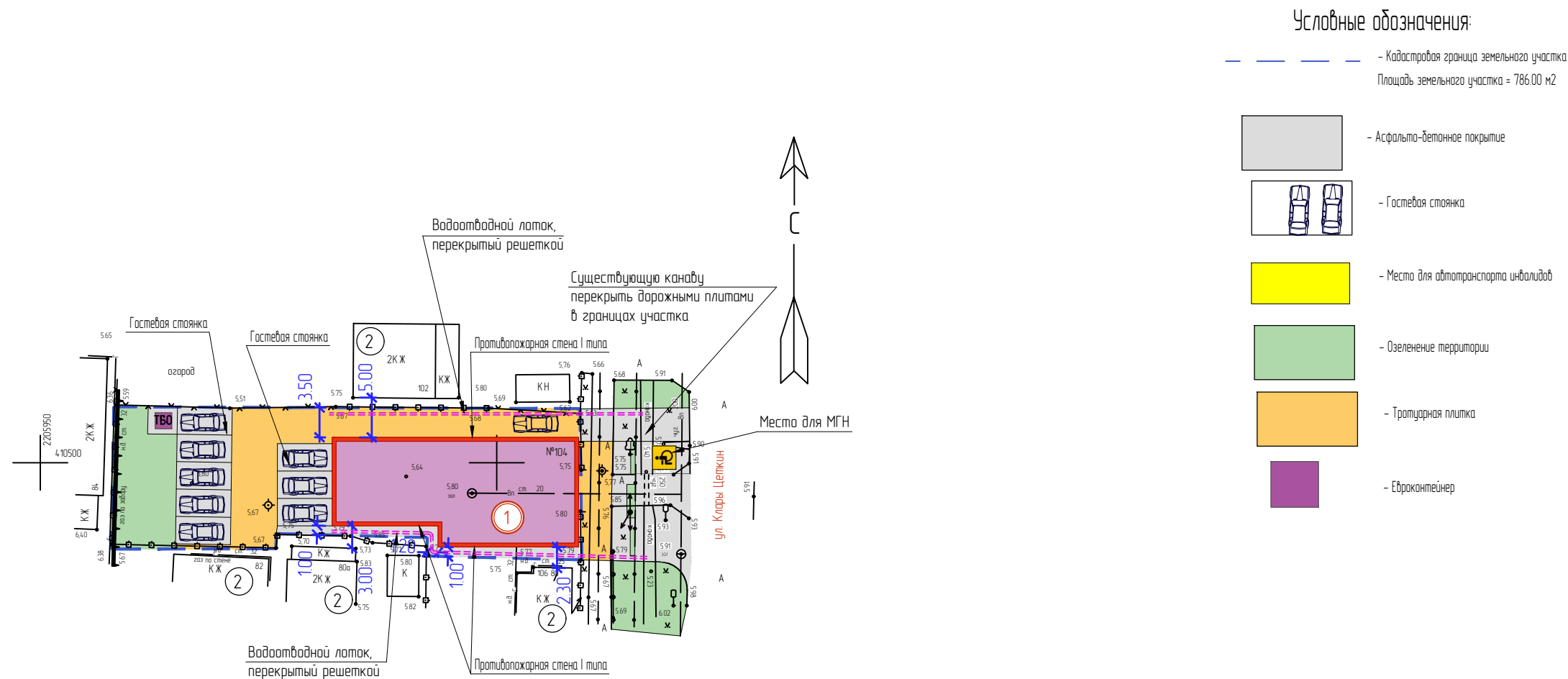
Ситуационный план



Ростовская обл., г. Батайск,
ул. К. Цеткин, участок 104




[illegible]

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



Экспликация зданий и сооружений на участке

№ п/п	Наименование здания и сооружения	Примечание
1	Офисное здание (2 этажа)	Проектируемое
2	Существующие строения	Существующие

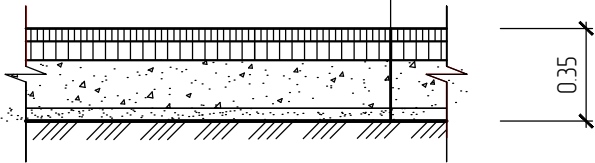
						207/2023 – АР			
						Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж 2 "Зона застройки застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж2)", имеющего вид разрешенного использования "Индивидуальное жилищное строительство" на вид использования "Деловое управление" (4.1) по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. К. Цеткин, участок 104			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Нач. отдела	Семеренко О.П.				12.2023	Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка			
Архитектор	Шалтуянова С.С.				12.2023	Стадия	Лист	Листов	
						П	7		
						Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта (М 1500)			
						 Архитектурно-планировочное бюро г. Батайск			

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ ПАКОВОЧНЫХ МЕСТ:
Площадь застройки проектируемого здания 530.00 кв.м.
Общая площадь здания – $S \approx 530.00 \text{ м}^2 > \text{“ДЕЛОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ”} - 530 \text{ м}^2 / 60 > 9 \text{ м/м (+ 1 м/м для МГН)}$
Всего требуется 9 м/м на территории земельного участка + 1 м/м для МГН за территорией земельного участка на муниципальной территории.

Конструкции покрытий

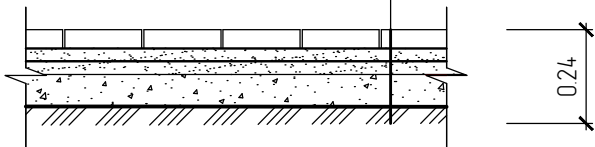
Тип П1

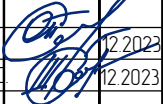
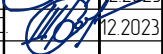

Асфальтобетон мелкозернистый тип 1 по ГОСТ 9128-97 (с попр.99)	-40 мм
Асфальтобетон крупнозернистый	-60 мм
Разлив битума 0.7 л/кв.м.	
Щебень по ГОСТ 8267-93 М800	-150 мм
Песок крупнозернистый по ГОСТ 8736-77	-100 мм
Уплотненный грунт	



Тип П2

Плитка тротуарная	-60 мм
Подстилающий слой из сухой цементно-песчаной смеси (на 1м ³ песка 150 кг цемента)	-40 мм
Выравнивающий слой из песка с уплотнением трамбованием	-100 мм
Щебень по ГОСТ 8267-93 М 800	-100 мм
Уплотненный грунт	

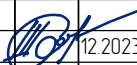


Взам.инв. №										
Подпись и дата										
								207/2023 – АР		
								Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж 2 "Зона застройки застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж 2)", имеющего вид разрешенного использования "Индивидуальное жилищное строительство" на вид использования "Дачное управление" (4.1) по адресу Ростовская обл., г. Батайск, ул. К.Цеткин, участок 104		
		Изм.	Кол.из.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
		Нач.отдела		Семеренко О.П.			12.2023	Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка		
		Архитектор		Шалтуянова С.С.			12.2023			
								Конструкции покрытий		
Инв. № подл.								 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

Фрагмент карты градостроительного зонирования



Ростовская обл., г. Батайск,
ул. К. Цеткин, участок 104

Взам.инв. №								
Подпись и дата								
Изм. № подл.								
<p>Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", данный участок расположен в зоне Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.</p> <p>Зона Ж.2. установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.</p>								
						12.2023	207/2023 – АР	Лист
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Подп.	Дата		9